



aktiv.

Follafossvegen 1089, 7796 FOLLAFOSS

**Innholdsrik enebolig i sentrum av
Follafoss. 4 soverom I
Gangavstand til skole og butikk I
Utsikt I Bakkefri adkomst.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 36 100,-
Total ink omk.: Kr 1 426 100,-
Selger: Olav Edvard Vold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 157/182 kvm
Tomtstr.: 941.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 778, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1708250204

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Follafossvegen 1089.

Godt ivaretatt enebolig med sentral beliggenhet. Flat gårdsplass, godt med biloppstillingsplass.
2-3 minutters gange til nærbutikken, 5-6 minutter til barneskole.

Verdt å merke seg:

Kort veg ned til sjøen
Småbåthavn
Nytt kjøkken i 2012
Nytt yttertak i 2016
Utvendig malt i 2019
Nytt inventar sikringsskap, og montert elbil-lader i 2024

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	40
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Nabolagsprofil	94
Tinglyst festekontrakt	97
Tinglyste erklæringer	101
Tegninger mottatt fra kommunen	104
Godkjenning oppføring av enebolig	109
Godkjenning fasadeendring	110
Tillatelse til oppføring av terrasse og inngangsparti	111
Kommunale avgifter	112
Sammendrag fra boligmappa	113
Grunnkart	114
Planopplysninger	115
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 m²

BRA-e: 25 m²

1. etasje

BRA-i: 82 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

60 m²

1. etasje

49 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

941.3 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Grunneier/bortfester: Ulvig Kiær AS

Årlig festeavgift: kr. 2.239,-

Regulering av festeavgift: : KPI

Neste regulering av festeavgift: : 2026

Festekontrakten utløper 31.12.2075

Forkjøpsrett: : Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja
Festekontrakten utløper i 31.12.2075. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Sørvendt tomt. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng mot sør. Det er opparbeidet plen mot nord, øst og vest, stor flat oppgruset parkeringsplass mot sør.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Follafoss sentrum ca 330 meter fra nærbutikk og 250 meter fra badestrand inkl småbåthavn. Det er ca. 37 km til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, bank og forretninger.

Ca 500 m til barnehage, 330 meter til barneskole, og 11 km til ungdomsskole på Malm

Adkomst

Boligen ligger på høyre side like før du kommer inn i sentrum av Follafoss. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Malmen barnehage Avd Follafoss (1-5 år) 0.7 km

Skoler

Folla skole (1-7 kl.) 0.6 km

Malm skole (1-10 kl.) 12.8 km

Steinkjer vgs. 38.6 km

Mære landbruksskole 49.7 km

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmuren er en murkonstruksjon som er utvendig pusset.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel samt liggende panel i gavler.

Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater/Decra Stratos grå. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er undertak av armert plast med ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertak av armert folie må jevnlig kontrolleres, slik at det ikke kondenserer eller har aldersskader.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning samt liggende kledning i gavler mot vest og øst.

Utvednig fasader er malt samt skiftet farge i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ut fra byggeskikk da boligen ble montert var det lite med lufting i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Anbefaler og jevnlig kontrollere utvendig kledning da det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning ut fra dagens krav. Ut fra registrerte forhold er det ikke skader på kledning på befaringsdagen og ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset lufting ved rafter, der raftepapp og undertak stenger noe igjen for gjennomlufting.

Det er ikke montert mansjetter i overganger mot varm sone og overgang takgjennomføringer i undertak.

Registrerer noe fuktskjold på plate under lufterør som går opp gjennom undertak.

Måler ikke forhøyet fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler og gjøre oppgraderinger for å lukke avvikene.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er utvendig overflatebehandlet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av bruksstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

Dører - 2

Bygningen har 2 stk malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører har passert over halvparten av bruksstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

Dører - 2 - 3

Leddport til garasje i tre med motordrift.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er avvik:

Eldre leddport i tre. Leddport er noe tung å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse over garasje mot øst fornyet i 2018

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt og malingsoppsprekking på håndlister.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatebehandling må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1. etasje mot vest forstørret og påbygget i 2006.

Balkong er delvis takoverbygd.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på håndlister.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe overflatebehandling må påregnes.

Utvendige trapper

Utvendig trapp til balkong mot nord/vest

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Noe værslitt trappetrinn og håndlist.

Åpninger i rekkverk er større enn hva forskriftskrav tilsier

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerer generelt noe bruksslitasje som merker på vegger etter tidligere oppheng og bruksslitasje på parkettgulv.

Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe lokale oppgraderinger må påregnes.

Oppgradering av parkettgulv må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i sokkeletasjen er av betongdekke oppforet med spaltegulv, sponplater og laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler planavvik gjennom hele hall m/trapp til 20 mm.

Måler planavvik fra soverom til ytterdør til å være 12 mm i strekk under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe bruksslitasje på overflater av parkettgulv.

Registrerer noe antydning til knirk samt noe ekstra avvik på knirk i parkettgulv stue mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak i bjelkelag for å fjerne knirk.
Oppgradering av parkettgulv må påregnes.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler og få utført kontroll av ildsted og pipe av brann/feiertilsyn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot vest.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,5%

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

Måler forhøyet fuktverdier som tilsier fare for råteskader.

Det er montert dampsperre på innforet vegg mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Anbefaler og holde ytterveggene mot terreng i sokkel under oppserving over tid for å se om det er utviklende skader.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger mellom trappetrinn er såpass store at det anbefales tiltak pga. personsikkerhet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Dørblad er montert i ca 2003 i eksisterende karmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Sokkeletasje - Vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre våtromstapet på vegger som har bølget seg noe i hjørner samt litt løse tapetskjøter ved nederst del av platene.

Det mangler sokkellist under platene.

Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder på tettesjikt.

Noen hull i himlingen etter tidligere oppheng.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 85.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsbelegg som har passert brukstid.

Registrerer en svidd flekk på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegg må påregnes oppgradert.

Anbefaler og montere en varmekilde

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert. Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Pga alder anbefales våtrommet å oppgraderes.

Registrerer sviddmerke på gulvbelegg, usikkert om belegget er tett.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Montert skyllekum på vegg. Bereder er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i nedre del av toalettet mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett fungerer med avviket, men anbefaler å oppgradere.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings. Klaffventil på vegg mot garasje. Metallspjell i vegg inne i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilering i vegg samt manglende luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak må utføres for å lukke avviket

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasje - Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu er plassert helt ved dusj. Det er uegnet materialer på vinduet.

Overflater er fra byggeåret og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må gjøres tiltak for å beskytte vindu mot fuktpåkjenninger.

Oberflater har oversteget forventet brukstid, det må påregnes oppgraderinger.

Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri på servant har passert forventet brukstid, lekkasje kan plutselig skje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og oppgradere sanitærutstyr samtidig med at badet oppgraderes.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er plassert ett kloakkrør med durgoventil på kald-loft

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler og kontrollere durgoventil da plassering på kaldt loft kan føre til kondensdannelse på ventilen, spesielt om vinteren. Dette skyldes temperaturforskjeller og varme fra kloakkrøret.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekrør fra våtrom og kjøkken er ført opp på kald-loft og over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

Avtrekk-rør opp på kaldloft har noe motfall, fare for kondensering i ventilasjonsrør.

Ett sort plastrør ført opp på kald-loft er kappet over isolasjon. Ifølge eier er dette røret ikke i bruk, og er ikke tilkoblet noe avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak opp på kald-loft for å sørge for god gjennomstrømning av luft i ventilasjons-rør må utføres for å lukke avvik.

Anbefaler og plugge sort rør på kald-loft.

Varmesentral

Det er installert luft til luft splittvarmepumper.

Det er plassert en i sokkeletasjen og en på stue i 1. etasje.

Det ble byttet utedel i 2020.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

For innerdeler er mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Det er ikke utført sørvise ut over egeninnsats på renhold av filter på innerdelene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe forhøyet fuktverdier i bod sokkeletasje med fritt eksponert grunnmursvegger.

Måler ikke forhøyet fuktverdier i gulv ved stikkprøver på boid i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og overvåke tilstand over tid.

Lagring av organisk materialer kan ta skade av forhøyet fuktverdier i murer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med kobberrør

det siste stykket og opp gjennom gulvet og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann og avløpsrør er fra byggeår og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp til balkong mot nord/øst

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på trappen må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper - 2 - 3

Utvendig trapp i terreng mot øst

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk mot terreng.

Noe værslitt trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasje - Bad

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har varmematter med varmetråder, eier mener dette er av merke ESSVA. Fall mot sluk er målt til 40 mm målt fra topp våtromsbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflaten har omfattende skader.

Det er ikke målt fall til sluk, antydning til noe motfall mellom toalett og sluk.

Overrenningshøyde ved dør er 40 mm, så ingen fare for att lekkasjevann når tilstøtende rom.

Våtromsbelegg er brunsvidd pga varmematter.

Avløpsrør fra servant går gjennom gulv uten at det er oppbrett på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må utføres tiltak med oppgradering av tettesjikt, varmekilde og rørgjennomføringerbi gulv.

Renovering av våtrom må påregnes.

Kostnasdestimat omhandler utbedring av våtromsbelegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.

Slitt fugemasse i ett hjørne på oppbrett våtromsbelegg på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Pga alder anbefales våtrommet å oppgraderes.

Registrerer sviddmerke på gulvbelegg, usikkert om belegget er tett.

Fare for uttett hjørne på oppbrett gulvbelegg medfører lekkasje ved påkjenning fra lekkasjevann. Tettesjikt må oppgraderes.

Kostnadsestimat omhandler tettesjikt på gulv,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betong under balkong mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Støttemur er over 50 cm fra terreng og har hard underlag.

Noe slitt mur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fjernet noen lettvegger i sokkeletasje og i 1. etasje for å få mere åpne løsninger. Det er ikke noen justeringer mellom primer areal og sekunder areal.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 06.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja

Beskrivelse: Ny drenering og grunnmursplast montert i 2006.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Zaptez elbillader.

Innhold

Sokkel:

Hall m/trapp, vaskerom, bod og to soverom. Garasje.

1. etasje:

Stue/kjøkken, bad og to soverom.

Standard

Innvendig er det gulv av parkett,laminat,betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller i sokkeletasjen er av betongdekke oppforet med spaltegulv, sponplater og laminat.

Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 06.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2006 Modernisering

Skiftet drenering og grunnmursplast, inkl. ny tilfylling. Renovering soverom og hall/ inngang i sokkel. Altan vestsida forstørret og påbygd.

2007 Modernisering
Oppfylt/forstørret og arrondert gårdsplass.
2009 Tilbygg
Nytt tilbygg/overbygg inngangsparti.
2012 Modernisering
Nytt kjøkken.
2016 Modernisering
Nytt tak.
2018 Modernisering
Terrasse over garasje fornyet.
2019 Modernisering
Utvendig maling – skiftet farge.
2024 Modernisering
Nytt inventar sikringsskap, og montert elbil-lader.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 06.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd i boligen.

Parkering

På egen gårdsplass.
Enkel garasje.

Forsikringsselskap

Storebrand.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Kommunale avgifter

Kr 16 798

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-kommer i tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 580 494

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 321 974

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og festeavgift påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 778, bruksnummer 1, festenummer 104 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Avvik vedrørende brannslukningsapparat er utbedret av selger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/778/1/104:

08.01.1981 - Dokumentnr: 93 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Vegvesenets betingelser vedtatt

06.10.1982 - Dokumentnr: 6790 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 235

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1986 - Dokumentnr: 6831 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Vegvesenets betingelser vedtatt

23.07.2025 - Dokumentnr: 853352 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 593 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:78 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1433921 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:78 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjenning til fasadeendring datert 30.05.1989.

Det foreligger tillatelse til oppføring av terrasse og inngangsparti datert 19.05.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Byggeområde, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser Arealdel kommuneplan, Verran, datert 24.02.2011 kan sees hos megler.

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)Id 2024003.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

36 100 (Omkostninger totalt)

52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 444 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 4 000 Festeopplysninger fra Ulvig Kiær AS
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 420 Utlegg fotograf, faktura 109916
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

27.08.2025







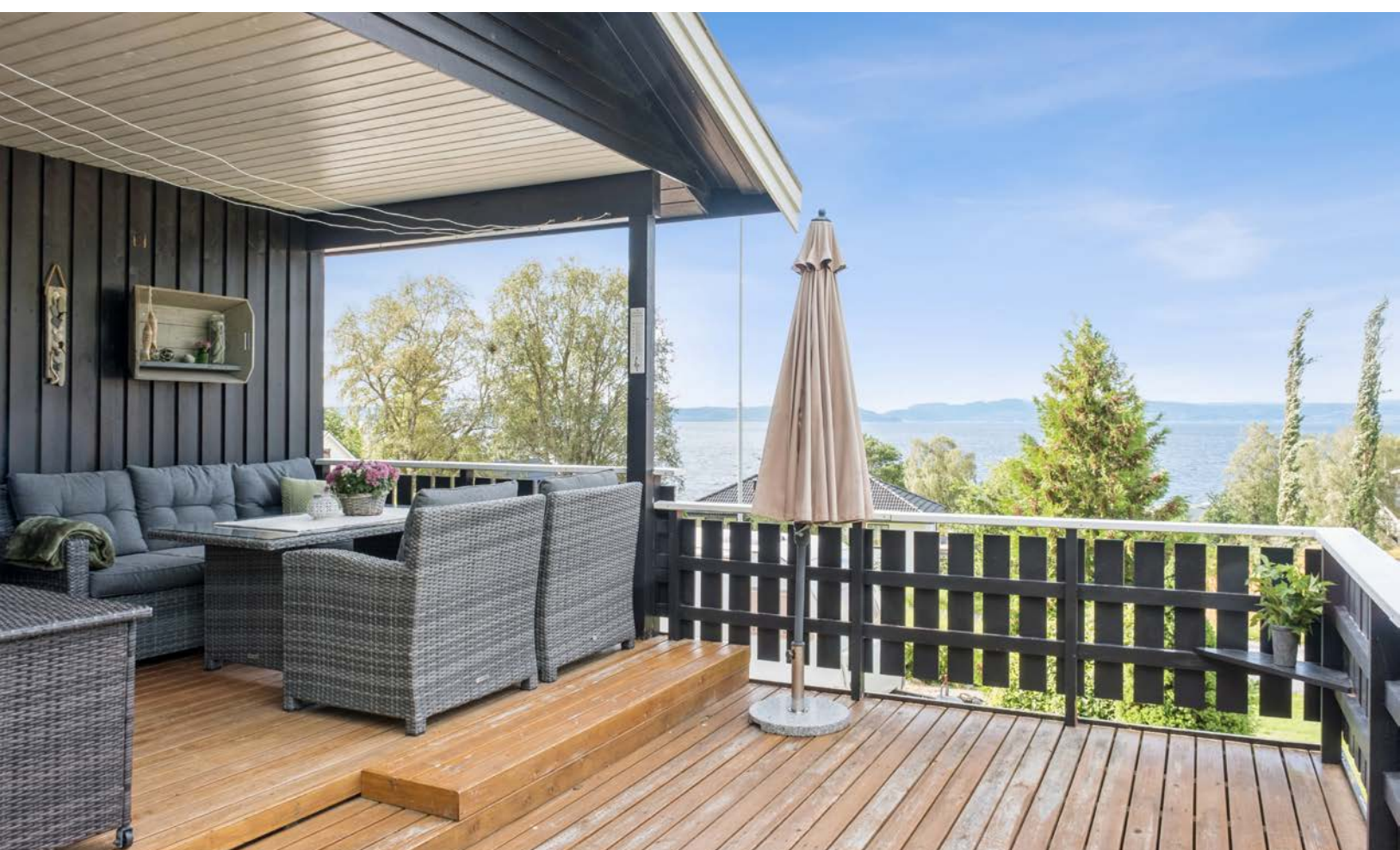












Plantegning

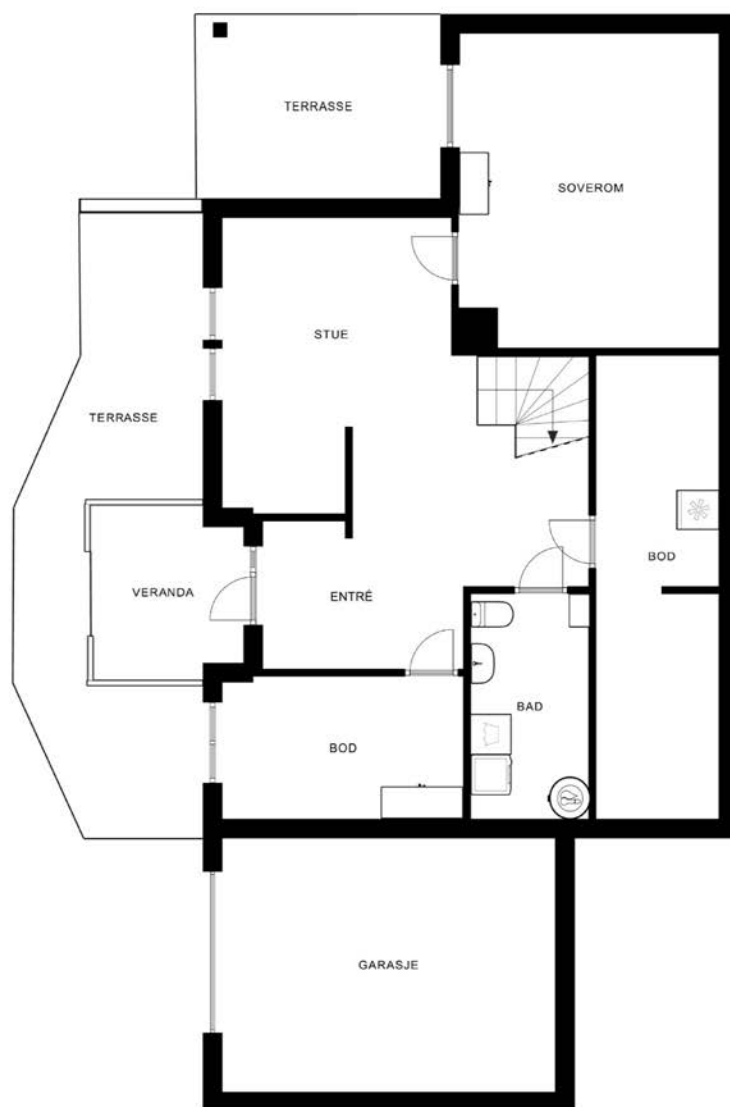


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

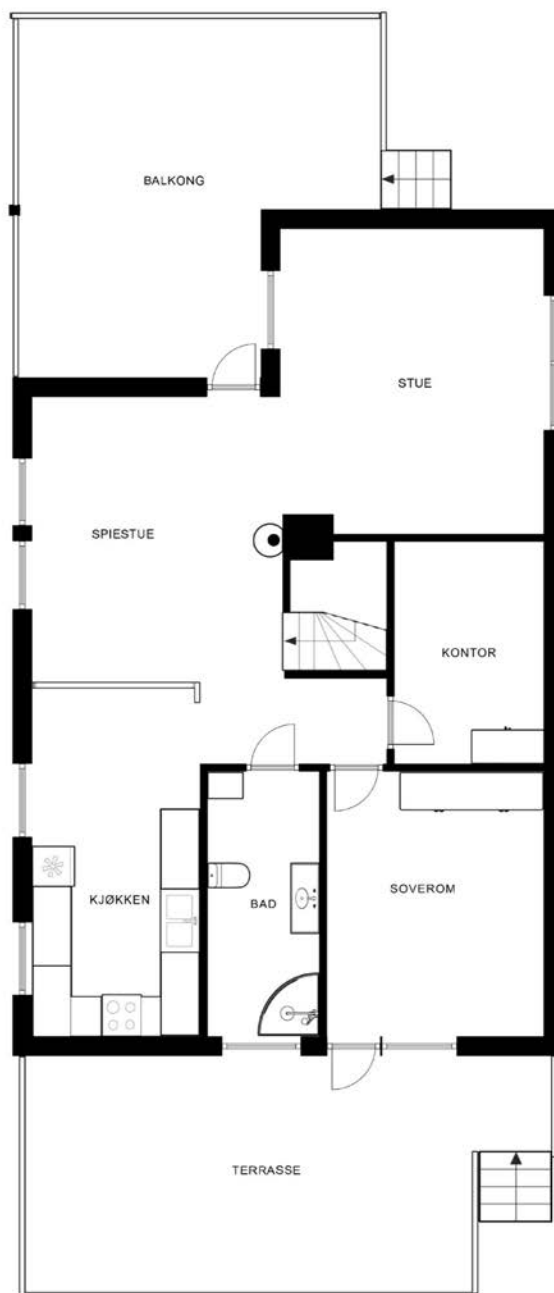


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Follafossvegen 1089, 7796 FOLLAFOSS



STEINKJER kommune



gnr. 778, bnr. 1, fnr. 104

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1194

Referansenummer: AD1232

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504573



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmuren er en murkonstruksjon som er utvendig pusset. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel samt liggende panel i gavler. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etagenskilte er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Taktekking er oppgradert i 2016. Undertak av armert plast med ukjent alder. Utvendig overflater er malt i 2019. El-anlegg er i all hovedsak fra byggeår, sikringsskap med automatsikringer. Det er utført el-kontroll å fremvist lukket avvik i 2024.

Oppgradering av vaskerom i sokkeletasje og bad i 1. etasje må påregnes da de er fra byggeår. Utvendig trapp til balkong mot nord/øst og trapp i terreng mangler rekkverk. Tiltak for å fjerne knirk i etasjeskiller mot 1. etasje må påregnes. Forstøtningsmur mot nord/vest mangler rekkverk. Det må påregnes videre noe oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater/Decra Stratos grå. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp av metall som er ført kontrollert ned i grunn. Taket har ru takteking og er under 27 graders takvinkel, det er ut fra Byggforsk 525931 tabell 24 ikke krav til snøfangere på denne type tak og takvinkel. Anbefaler jevnlig renhold av takrenner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning samt liggende kledning i gavler mot vest og øst. Utvednig fasader er malt samt skiftet farge i 2019. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig overflatebehandlet i 2019. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har 2 stk malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Bygningen har en leddport i tre fra byggeår. Balkong i 1. etasje mot vest størret og påbygget i 2006. Balkong er delvis takoverbygd. Takterasse over garasje mot øst fornyet i 2018. Utvendig trapp til balkong mot nord/vest. Utvendig trapp til balkong mot nord/øst. Utvendig trapp i terreng mot øst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etagenskiller i sokkeletasjen er av betongdekke oppforet med spaltegulv, sponplater og laminat. Etagenskiller til 1. etasje er av trebjelkelag. Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,5%. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørblad er montert i ca 2003 i eksisterende karmen. Boligen har elementpipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 85. Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg. Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Montert skyllekum på vegg. Bereder er plassert på vaskerommet. Det er naturlig ventilering. Klaffventil på vegg mot garasje. Metallsjell i vegg inne i garasje. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.

Bad

Byggeforskriftene ut fra gjeldende byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm målt fra topp våtromsbelegg ved dør. Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord/øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert kvern under avløp i servantskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk-rør fra våtrom og kjøkken er ført opp på kald-loft og over tak. Det er installert luft til luft splittvarmepumper. Det er plassert en i sokkeletasjen og en på stue i 1. etasje. Det ble byttet utedel i 2020.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sentralstøvsuger
Sikringsskap er plassert i sokkeletasje ved hovedinngang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at det er skiftet drenering og grunnmursplast, inkl ny tilfylling i 2006

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betong under balkong mot nord/øst.

Skråned tomt mot sør. Drenering rundt bolig med tilført grunnmursplast mellom tilført drenerende masser og grunnmur mot nord, øst og vest. Takvann er ført kontrollert ned i grunn.

Terrangforhold rundt boligen ble oppgradert som en forsikrings skadesak etter en naturskade i 2006.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med kobberør det siste stykket og opp gjennom gulvet og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

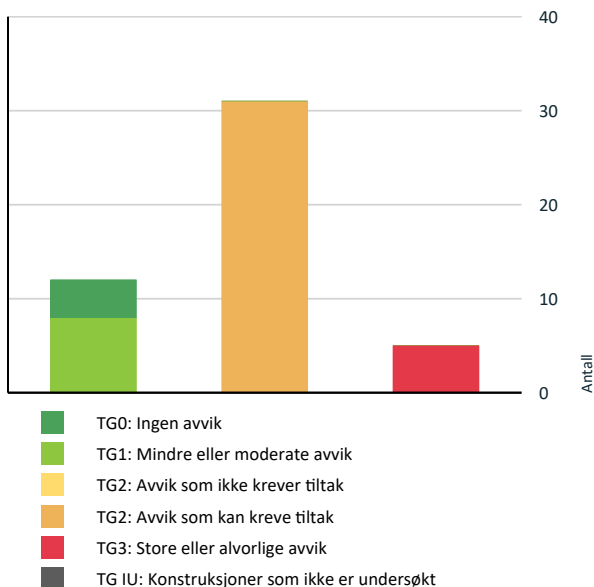
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fjernet noen lettvegger i sokkeletasje og i 1. etasje for å få mere åpne løsninger. Det er ikke noen justeringer mellom primer areal og sekunder areal.

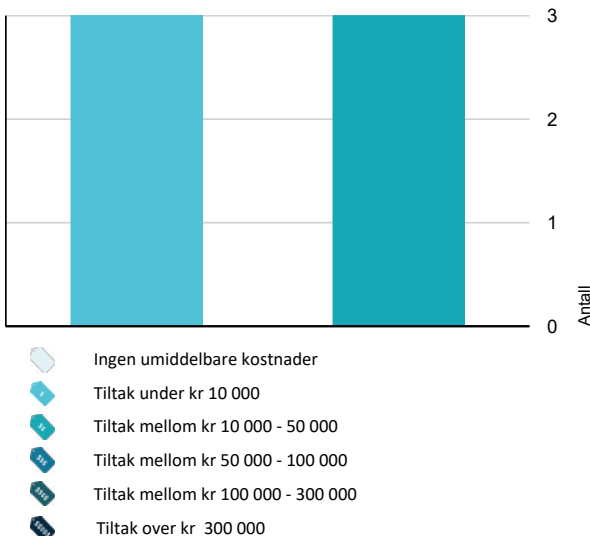
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Dokumentkontroll er ikke utført av undertegnede. Megler tar ansvar for dokumentkontroll.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var litt møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk er ikke montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Det mangler rekkverk mot terreng.

Noe værslitt trappetrinn.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er avvik:

Støttemur er over 50 cm fra terreng og har hard underlag.

Noe slitt mur.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Overflaten har omfattende skader.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke målt fall til sluk, antydning til noe motfall mellom toalett og sluk. Ovverrenningshøyde ved dør er 40 mm, så ingen fare for att lekkasjevann når tilstøtende rom.
Våtromsbelegg er brunsvidd pga varmematter.
Avløpsrør fra servant går gjennom gulv uten at det er oppbrett på 25 mm.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer sviddflekk på gulybelegg.

Slitt fugemasse i ett hjørne på oppbrett våtromsbelegg på vegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er undertak av armert plast med ukjent alder.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ut fra byggeskikk da boligen ble montert var det lite med lufting i nedre kant av kledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset lufting ved rafter, der raftepapp og undertak stenger noe igjen for gjennomlufting.

Det er ikke montert mansjetter i overganger mot varm sone og overgang takgjennomføringer i undertak.

Registrerer noe fuktskjold på plate under lufteør som går opp gjennom undertak. Måler ikke forhøyet fuktverdier på befaringsdagen.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av brukstid. Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye vinduer.



Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdører har passert over halvparten av brukstid. Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye dører.



Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Eldre leddport i tre. Leddport er noe tung å åpne.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt og malingsoppsprekking på håndlister.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på håndlister.



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik:



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerer generelt noe bruksslitasje som merker på vegger etter tidligere oppheng og bruksslitasje på parkettgulv.

Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler planavvik gjennom hele hall m/trapp til 20 mm. Måler planavvik fra soverom til ytterdør til å være 12 mm i strekk under 2 meter.

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe bruksslitasje på overflater av parkettgulv. Registrerer noe antydning til knirk samt noe ekstra avvik på knirk i parkettgulv stue mot sør/øst.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er avvik:

Måler forhøyet fuktverdier som tilsier fare for råteskader.
Det er montert dampspærre på innforet vegg mot mur.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er plassert ett kloakkrør med durgøventil på kald-loft



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Avtrekk-rør opp på kaldloft har noe motfall, fare for kondensering i ventilasjonsrør.
Ett sort plastrør ført opp på kald-loft er kappet over isolasjon. Ifølge eier er dette røret ikke i bruk, og er ikke tilkoblet noe avtrekk.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
For innerdeler er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.
Det er ikke utført sørviser ut over egeninnsats på renhold av filter på innerdelene.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Registrerer noe forhøyet fuktverdier i bod sokkeletasje med fritt eksponert grunnmursvegger.
Måler ikke forhøyet fuktverdier i gulv ved stikkprøver på boid i sokkeletasje.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Vann og avløpsrør er fra byggeår og over halvparten av forventet brukstid er passert.



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre våtromstapet på vegger som har bølget seg noe i hjørner samt litt løse tapetskjøter ved nederst del av platene.

Det mangler sokkellist under platene.

Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

Vindu er plassert helt ved dusj. Det er uegnet materialer på vinduet.

Overflater er fra byggeåret og har oversteget forventet brukstid.



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Blandebatteri på servant har passert forventet brukstid, lekkasje kan plutselig skje.



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsbelegg som har passert brukstid.

Registrerer en svidd flekk på gulvet.



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekker i nedre del av toalettet mot gulv.



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilering i vegg samt manglende luftespalte under dørbled.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1986

Anvendelse
Eget bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Opplyst på byggetegninger.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Skiftet drenering og grunnmursplast, inkl ny tilfylling. Renovering soverom og hall/inngang i sokkel. Altan vestside forstørret og påbygd.
2007	Modernisering	Oppfylt/forstørret og arrondert gårdsplass.
2009	Tilbygg	Nytt tilbygg/overbygg inngangsparti.
2012	Modernisering	Nytt kjøkken.
2016	Modernisering	Nytt tak.
2018	Modernisering	Terrasse over garasje fornyet.
2019	Modernisering	Utvendig maling – skiftet farge.
2024	Modernisering	Nytt inventar sikringsskap, og montert elbil-lader.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater/Decra Stratos grå. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er undertak av armert plast med ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertak av armert folie må jevnlig kontrolleres, slik at det ikke kondenserer eller har aldersskader.

Tilstandsrapport



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall som er ført kontrollert ned i grunn.

Taket har ru taktekkning og er under 27 graders takvinkel, det er ut fra Byggforsk 525931 tabell 24 ikke krav til snøfangere på denne type tak og takvinkel. Anbefaler jevnlig renhold av takrenner.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning samt liggende kledning i gavler mot vest og øst. Utvednig fasader er malt samt skiftet farge i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ut fra byggeskikk da boligen ble montert var det lite med lufting i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Anbefaler og jevnlig kontrollere utvendig kledning da det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning ut fra dagens krav. Ut fra registrerte forhold er det ikke skader på kledning på befaringsdagen og ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset lufting ved rafter, der raftepapp og undertak stenger noe igjen for gjennomlufting.

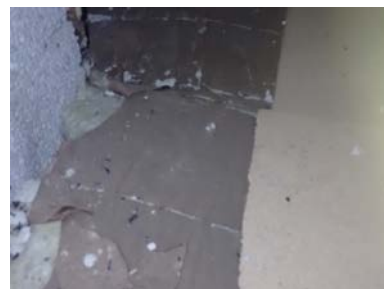
Det er ikke montert mansjetter i overganger mot varm sone og overgang taggjennomføringer i undertak.

Registrerer noe fuktskjold på plate under lufterør som går opp gjennom undertak. Måler ikke forhøyet fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler og gjøre oppgraderinger for å lukke avvikene.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er utvendig overflatebehandlet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av bruksstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og utskiftinger må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



TG 2 Dører - 2

Bygningen har 2 stk malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

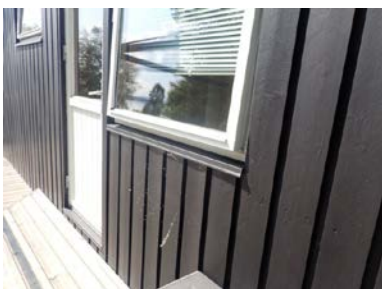
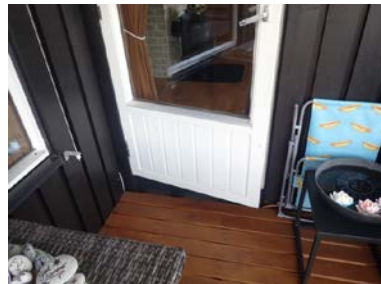
Balkongdører har passert over halvparten av bruksstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og utskiftinger må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Dører - 2 - 3

Leddport til garasje i tre med motordrift.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Eldre leddport i tre. Leddport er noe tung å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse over garasje mot øst fornyet i 2018

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt og malingsoppsprekking på håndlister.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatebehandling må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1. etasje mot vest forstørret og påbygget i 2006.
Balkong er delvis takoverbygd.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

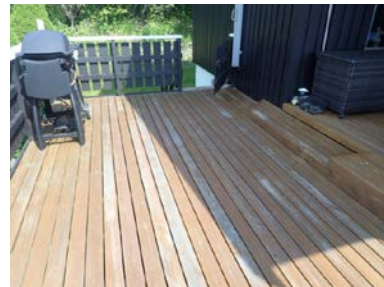
Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på håndlister.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe overflatebehandling må påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til balkong mot nord/vest

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Noe værslitt trappetrinn og håndlist.

Åpninger i rekkverk er større enn hva forskriftskrav tilsier.

Åpninger i opptrinn er større enn forskriftskrav tilsier.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp til balkong mot nord/øst

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på trappen må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendige trapper - 2 - 3

Utvendig trapp i terreng mot øst

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk mot terreng.
Noe værslitt trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerer generelt noe bruksslitasje som merker på vegger etter tidligere oppheng og bruksslitasje på parkettgulv. Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe lokale oppgraderinger må påregnes.

Oppgradering av parkettgulv må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i sokkeletasjen er av betongdekke oppført med spaltegulv, sponplater og laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler planavvik gjennom hele hall m/trapp til 20 mm.

Måler planavvik fra soverom til ytterdør til å være 12 mm i strekk under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe bruksslitasje på overflater av parkettgulv.

Registrerer noe antydning til knirk samt noe ekstra avvik på knirk i parkettgulv stue mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak i bjelkelag for å fjerne knirk.

Oppgradering av parkettgulv må påregnes.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler og få utført kontroll av ildsted og pipe av brann/feiertilsyn.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,5%

Vurdering av avvik:

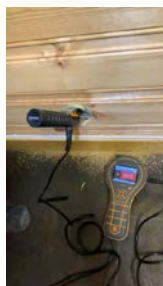
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

Måler forhøyet fuktverdier som tilsier fare for råteskader.
Det er montert dampsperre på innforet vegg mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Anbefaler og holde ytterveggene mot terreng i sokkel under oppsørvasjon over tid for å se om det er utviklende skader.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger mellom trappetrinn er såpass store at det anbefales tiltak pga personsikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Dørblad er montert i ca 2003 i eksisterende karmen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre våtromstapet på vegger som har bølget seg noe i hjørner samt litt løse tapetskjøter ved nederst del av platene.

Det mangler sokkellist under platene.

Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder på tettesjikt.

Noen hull i himlingen etter tidligere oppheng.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 85.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsbelegg som har passert brukstid.

Registrerer en svidd flekk på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegg må påregnes oppgradert.

Anbefaler og montere en varmekilde.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Pga alder anbefales våtrommet å oppgraderes.

Registrerer sviddmerke på gulvbelegg, usikkert om belegget er tett.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Montert skyllekum på vegg. Bereder er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i nedre del av toalettet mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett fungerer med avviket, men anbefaler å oppgradere.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Klaffventil på vegg mot garasje. Metallspjell i vegg inne i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

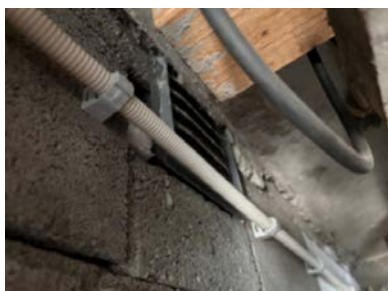
Rommet har kun naturlig ventilering i vegg samt manglende luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak må utføres for å lukke avviket

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.



ETASJE > BAD

Generell

Byggeforskriftene ut fra gjeldende byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu er plassert helt ved dusj. Det er uegnet materialer på vinduet.
Overflater er fra byggeåret og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må gjøres tiltak for å beskytte vindu mot fuktpåkjenninger.
Overflater har oversteget forventet brukstid, det må påregnes oppgraderinger.
Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har varmematter med varmetråder, eier mener dette er av merke ESSVA. Fall mot sluk er målt til 40 mm målt fra topp våtromsbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflaten har omfattende skader.

Det er ikke målt fall til sluk, antydning til noe motfall mellom toalett og sluk. Overrenningshøyde ved dør er 40 mm, så ingen fare for lekkasjevann når tilstøtende rom.

Våtromsbelegg er brunsvidd pga varmematter.

Avløpsrør fra servant går gjennom gulv uten at det er oppbrett på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må utføres tiltak med oppgradering av tettesjikt, varmekilde og rørgjennomføringerbi gulv.

Renovering av våtrom må påregnes.

Kostnasdestimat omhandler utbedring av våtromsbelegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.

Slitt fugemasse i ett hjørne på oppbrett våtromsbelegg på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Pga alder anbefales våtrommet å oppgraderes.

Registrerer sviddmerke på gulvbelegg, usikkert om belegget er tett.

Fare for uttett hjørne på oppbrett gulvbelegg medfører lekkasje ved påkjenning fra lekkasjevann. Tettesjikt må oppgraderes.

Kostnadsestimat omhandler tettesjikt på gulv,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri på servant har passert forventet brukstid, lekkasje kan plutselig skje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og oppgraderer sanitærutstyr samtidig med at badet oppgraderes.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord/øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert kvern under avløp i servantskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er plassert ett kloakkrør med durgoventil på kald-loft

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler og kontrollere durgoventil da plassering på kaldt loft kan føre til kondensdannelse på ventilen, spesielt om vinteren. Dette skyldes temperaturforskjeller og varme fra kloakkrøret



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekkør fra våtrom og kjøkken er ført opp på kald-loft og over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

Avtrekk-rør opp på kaldloft har noe motfall, fare for kondensering i ventilasjonsrør.

Ett sort plastrør ført opp på kald-loft er kappet over isolasjon. Ifølge eier er dette røret ikke i bruk, og er ikke tilkoblet noe avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak opp på kald-loft for å sørge for god gjennomstrømning av luft i ventilasjons-rør må utføres for å lukke avvik.

Anbefaler og plugge sort rør på kald-loft.



TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft splittvarmepumper.

Det er plassert en i sokkeletasjen og en på stue i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Det ble byttet utedel i 2020.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

For innerdeler er mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Det er ikke utført sørvise ut over egeninnsats på renhold av filter på innerdelene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Årstall: 2000

Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i sokkeletasje ved hovedinngang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert QR kode i sikringsskapet for oppgraderinger som er utført i de siste år.

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble utført el-kontroll i 2024 med dokumentert utbedring av avvikspunkt.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det er skiftet drenering og grunnmursplast, inkl ny tilfylling i 2006

Årstall: 1986

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe forhøyet fuktverdier i bod sokkeletasje med fritt eksponert grunnmursvegger.
Måler ikke forhøyet fuktverdier i gulv ved stikkprøver på boid i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og overvåke tilstand over tid.

Lagring av organisk materialer kan ta skade av forhøyet fuktverdier i murer.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betong under balkong mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Støttemur er over 50 cm fra terreng og har hard underlag.
Noe slitt mur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt mot sør. Drenering rundt bolig med tilført grunnmursplast mellom tilført drenerende masser og grunnmur mot nord, øst og vest. Takvann er ført kontrollert ned i grunn.

Terrengforhold rundt boligen ble oppgradert som en forsikrings skadesak etter en naturskade i 2006.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med kobberør det siste stykket og opp gjennom gulvet og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

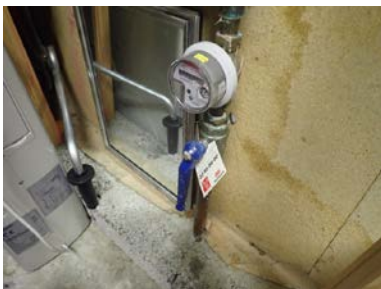
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann og avløpsrør er fra byggeår og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/157 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 4 Soverom, Vaskerom, Bod, Garasje, Stue/kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et velfungerende boligmarked.

Markedsverdien er ansatt på bakgrunn av kjente omsetninger i området samt en generell og skjønnsmessig vurdering av boligens beliggenhet og tilstand.

Tomteverdier er ikke lenger medtatt i teknisk verdivurdering av eiendommen. Dette medfører at teknisk verdi i enkelte tilfeller kan være lavere enn angitt markedsverdi.

Boligen er opprinnelig oppført i 1986, nåværende eiere har bebodd boligen siden 1995.

Bolig er jevnlig vedlikeholdt med de største tiltakene som nevnt nedenfor.

- Oppgradert drenering og montert grunnmursplast på murer etter en naturskade i 2006.
- Utvidet balkong og oppgradert terrassebod og rekkverk mot nord/vest i 2006.
- Monte- Utvidet balkong og oppgradert terrassebod og rekkverk mot nord/vest i 2006.
- Montert ny kjøkkeninnredning samt hvitevarer i 2012.
- Oppgradert takterrasse over garasje mot øst i 2018.
- Malt eksisterende bordkledning i 2019.
- Ny inventar i sikringsskap samt montert el-bil ladder og utført el-kontroll med lukket avvik i 2024.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brettingvegen 8 ,7796 FOLLAFOSS 176 m² 1936 4 sov	19-05-2022	1 780 000	1 805 000		1 805 000	10 256
2 Brettingvegen 15 ,7796 FOLLAFOSS 164 m² 1974 5 sov	14-01-2024	1 390 000	1 390 000		1 390 000	8 476
3 Høgkamvegen 5 ,7796 FOLLAFOSS 173 m² 1986 4 sov	17-04-2023	1 450 000	1 450 000		1 450 000	8 382
4 Vestvegen 5 ,7796 FOLLAFOSS 151 m² 1933 3 sov	10-01-2023	1 390 000	1 250 000		1 250 000	8 278
5 Øravegen 12 ,7796 FOLLAFOSS 165 m² 1954 3 sov	12-02-2023	1 500 000	1 350 000		1 350 000	8 182
6 Storfollavegen 12 ,7796 FOLLAFOSS 180 m² 1954 3 sov	08-05-2022	1 450 000	1 450 000		1 450 000	8 056
7 Storfollavegen 10 ,7796 FOLLAFOSS 162 m² 1957 5 sov	18-05-2023	1 060 000	1 060 000		1 060 000	6 543
8 Øravegen 9 ,7796 FOLLAFOSS 188 m² 1958 4 sov	14-10-2024	1 250 000	1 160 000		1 160 000	6 170

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	2 239
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	2 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

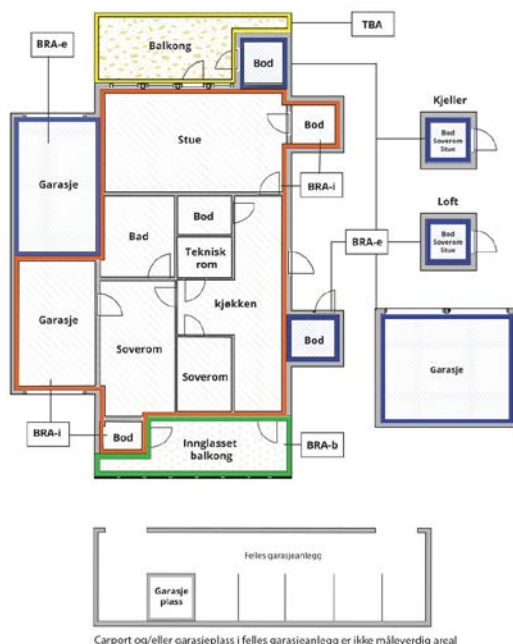
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	75	25		100	60
Etasje	82			82	49
SUM	157	25			109
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Hall m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bod, Soverom 2	Garasje	
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Garasje har eksternt inngang via leddport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fjernet noen lettvegger i sokkeletasje og i 1. etasje for å få mere åpne løsninger. Det er ikke noen justeringer mellom primer areal og sekunder areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt inventar sikringsskap, og montert elbil-lader i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	40

Kommentar

Enebolig

Sokkeletasje:

P-rom: Hall m/trapp, 2 soverom og vaskerom

S-rom: Innvendig bod, garasje med egen inngang.

1. etasje.

P-rom: stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Olav Edvard Vold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	778	1	104	0	941.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Follafossvegen 1089							
Hjemmelshaver							
Vold Olav Edvard							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Follafoss sentrum ca 330 meter fra nærbutikk og 250 meter fra badestrand inkl småbåthavn. Det er ca. 37 km til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, bank og forretninger.
Ca 500 m til barnehage, 330 meter til barneskole, og 11 km til ungdomsskole på Malm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2011-2015 Verran Kommune

Om tomten

Sørvendt tomt Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng mot sør. Det er opparbeidet plen mot nord, øst og vest, stor flat oppgruset parkeringsplass mot sør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Skjøte	25.11.2015		Gjennomgått		Nei
Eier	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brannvesenet Midt IKS	15.09.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	20.06.2025	
3	26.08.2025	
4	26.08.2025	
5	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD1232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250204	

Selger 1 navn
Olav Edvard Vold

Gateadresse	
Follafossvegen 1089	

Poststed	Postnr
FOLLAFOSS	7796

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

30

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250204

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny drenering og grunnmursplast montert i 2006

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap og utbedringer etter kontroll sept 2024

Arbeid utført av

Elman AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll el-anlegg sept 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptez elbillader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak

Arbeid utført av

Byggmester Sandseter as

Document reference: 1708250204

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tilstandsvurdering juni 2025
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Kausjonspant som vil bli flyttet før/ved salg

Document reference: 1708250204

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250204

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Edvard Vild	0bb63c729528deeeb517 6bb771b30289cdc2499b	22.07.2025 07:43:15 UTC	Signer authenticated by One time code

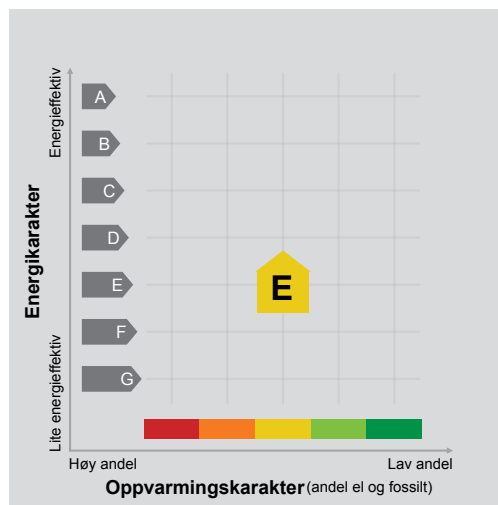
Document reference: 1708250204

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Follafoosvegen 1089
Postnummer	7796
Sted	FOLLAFOSS
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	778
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	104
Bygningsnummer	10916429
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137788
Dato	20.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

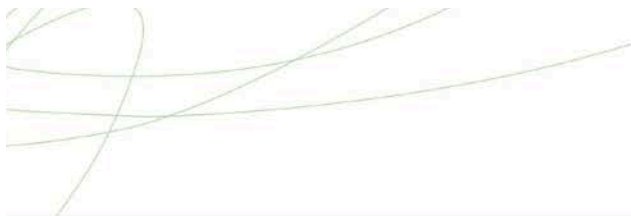
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Isolering av gulv mot grunn**
 - **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 157
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

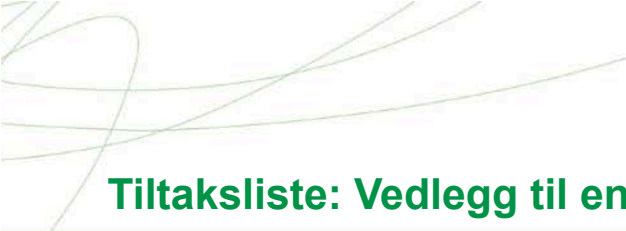
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Follafossvegen 1089 - Nabolaget Follafoss - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Follafoss kirke Linje 630	1 min 0.1 km
Namsos lufthavn	1 t 7 min
Trondheim Værnes	1 t 56 min

Skoler

Folla skole (1-7 kl.) 35 elever, 2 klasser	7 min 0.6 km
Malm skole (1-10 kl.) 224 elever, 13 klasser	12 min 12.8 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	37 min 38.6 km
Mære landbruksskole 165 elever	47 min 49.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

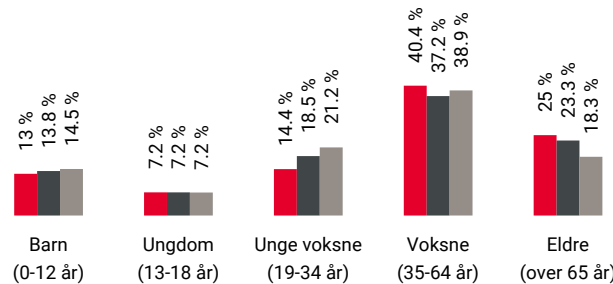
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Follafoss	416	253
Steinkjer kommune	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Malmen barnehage Avd Follafoss (1-5 år)	9 min
16 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Marked Follafoss	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

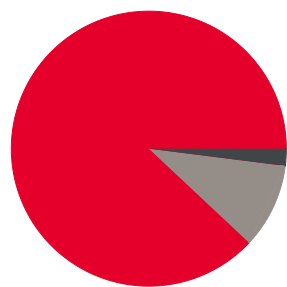
Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Follafooss stadion 6 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett 0.5 km

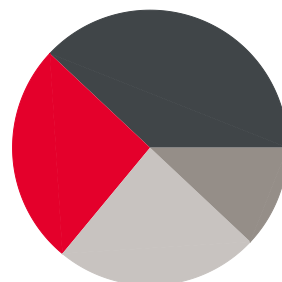
⚽ Folla skole 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 10% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



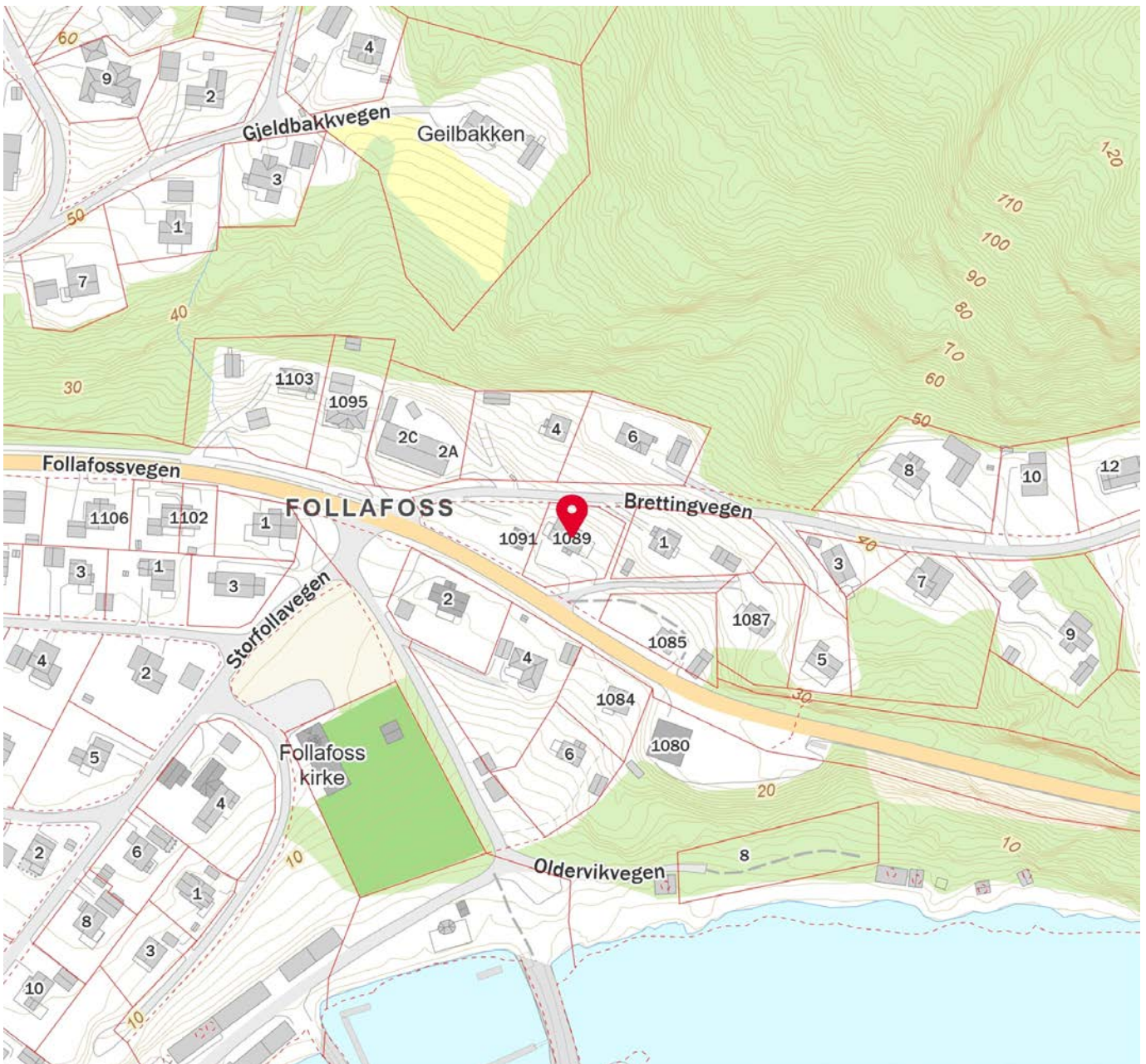
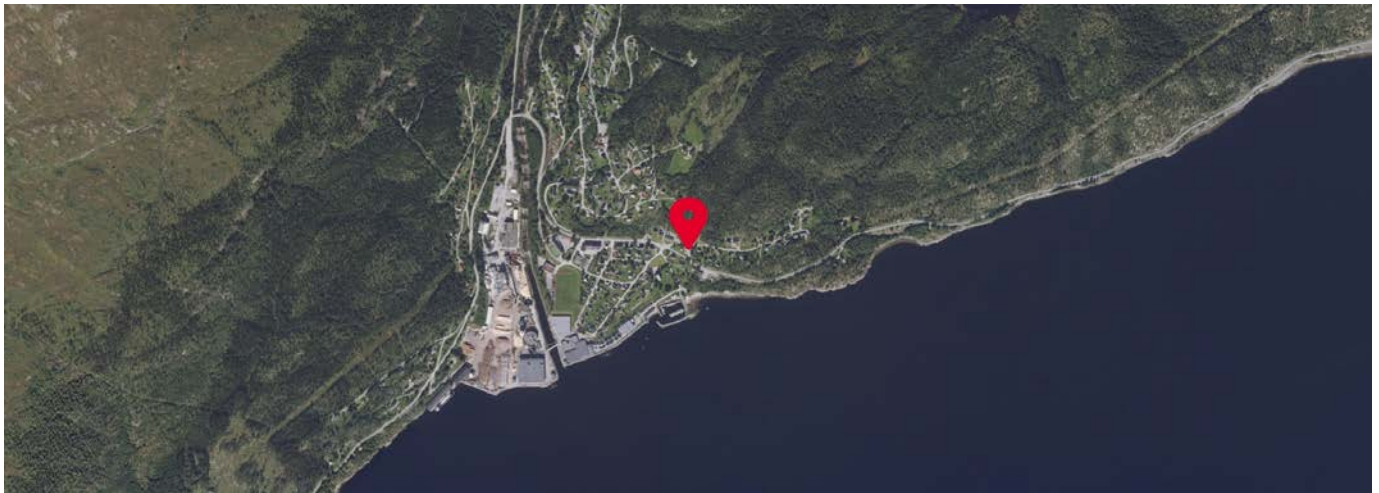
0%

43%

■ Follafooss
■ Steinkjer kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Festekontrakt for tomt
til bolig, fritidshus,
forretning og industri.

DAGBOKFØRT
GG.0KT82 06790
SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

FESTEKONTRAKT

§ 1

BORTFESTER: **POLLA FARRIKER** Fødselsnr. ¹

Adresse **7723 FOLLAFØSS**

fester herved bort til

FESTER: **Freddy Withbro** Fødselsnr. ¹

Adresse **7723 FOLLAFØSS**

en tomt av sin eiendom

G.nr. **78** b.nr. **1** i **Verran** kommune

Tomtens betegnelse: **"Sletvold", festenr. 104** areal: **941,7** m²

2) iflg. skyldingsforretning/målebrev datert **17.08.82, nr. 22/82.**

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Jfr. målebrev nr. 22/82, 17.08.82.

Tomten skal benyttes til **oppføring av garasjebygg. (Skaist.bebyggelse rives.)**

2) og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

Jfr. tillatelse gitt av H.T.Vegvesen.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. **235,-** pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang den **1/10. 82**
beregnet etter **kr. 0,25** % p.a. av tomteverdien kr.

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Nr. 43a Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12-75

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er80..... år regnet fra ..1.7.1982.....

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter år eller ved utløpet av festetiden, etter tomtenns verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtfeste.

Tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtfeste.

Eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

- 1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

- 1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

Overdragelse kan ikke skje uten grunneierens samtykke.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

1. Festeren forplikter seg til å holde tomten i pen og ordentlig stand.
 2. Ingen jakt-, fiske-, beite- eller vedrett medfølger.
 3. Grunneieren har til enhver tid rett til å anlegge veg, telefon-, telegraf- og kraftledninger, vann- og kloakkledninger m.v. over tomten. Påviselig skade som måtte påføres eiendommen ved slike anlegg, erstattes etter takst. Grunneierens rett i henhold til dette kontraktspunkt, kan overføres til kommunen, vegvesenet, el-verket, televerket el.a.
 4. Forsvrig gjelder bestemmelser i "Lov om tomtfeste" nr. 20 av 30.5.1975.
 5. Denne festekontrakt avligger oppriinnelig kontrakt på tomten, som sluttet med virkning fra 30.6.1982, med samtykke fra Severin Withbro, Trondheim.
- 1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av **festeren.**

- 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
- 3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Follaafoss den **1.7.82.**
FOLLA FABRIKKER
[Signature]

Som fester:

Follaafoss den **1.7.1982.**
[Signature]
Freddy Withbro

Jeg/vi¹ bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

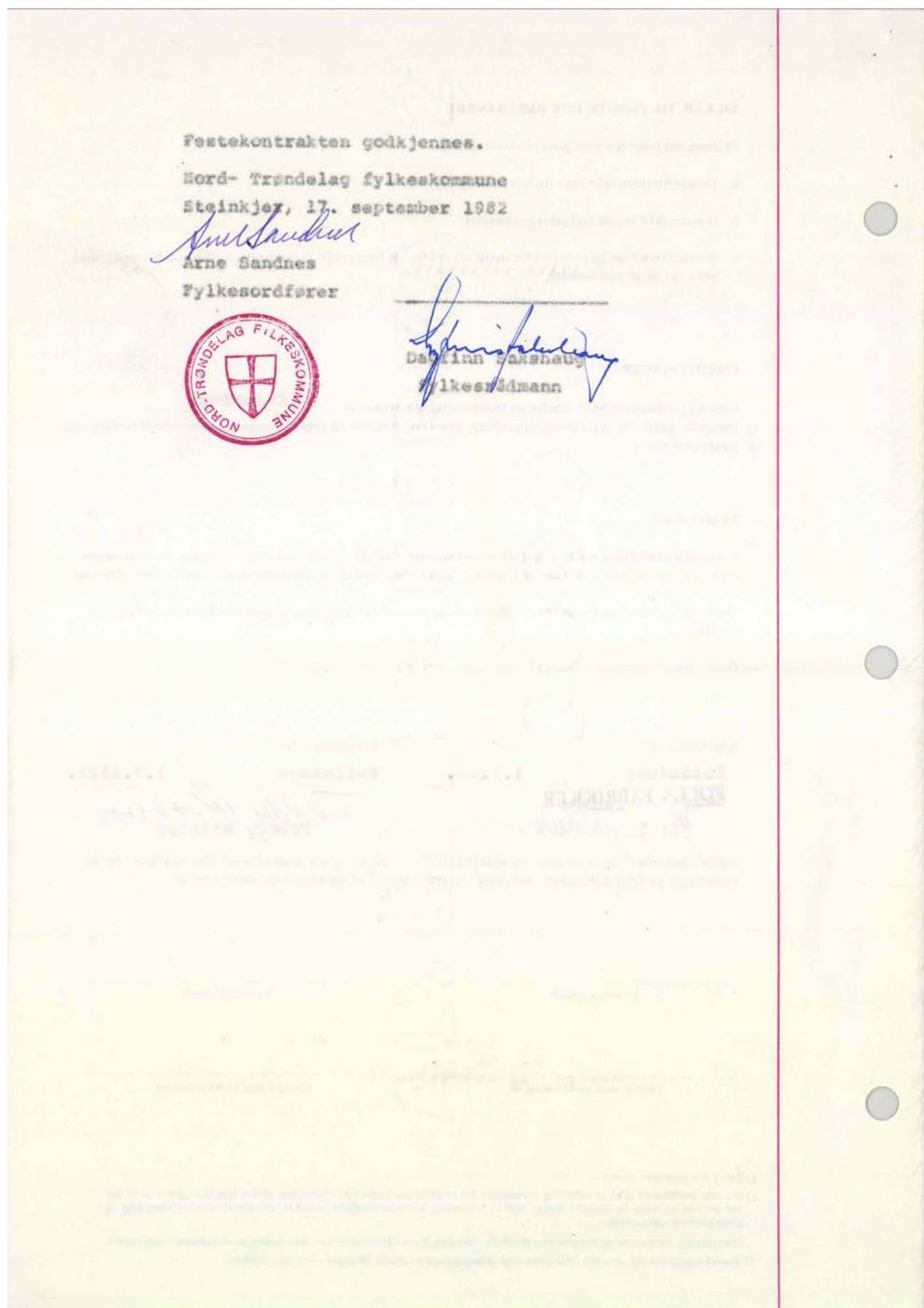
Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokat fullmektig og autorisert eiendomsmegler.

Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.



NT-26b

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG

Jnr 5754/79
3335,4878/80 Li/OF
Ark. 771

Byggegrenser langs offentlig veg

ERKLÆRING

50

Dagbok nr 93.
Dof. 8-1-1981

DAGBOKFØRT
08 JAN 81 00093

SORENKRIVEREN I
VEGVESEN

Undertegnede Freddy Withbro

Eier av eiendommen festetomt 104

gnr. 78 bnr. 1 i Verran kommune

som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere gitte vilkår å

Oppføre bussgarasje

i minste avstand av 15,0 m fra midtlinjen av rv veg 720

hvor byggegrensen går i avstand av 30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
7. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

9.) Bjørketrær på eiendommen til Einar Skjelstad som er sikthindrende i avkjørsel fra riksveg 720 må fjernes.

Føllafoss den 4/1-81
44386 Freddy Withbro
(Personnummer og navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen²⁾.

Føllafoss den 8/1-81
Knut Arne Withbro
(Navn)

¹⁾ Plass for ytterligere vilkår.
²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.

Steinkjer Trykkeri A.s 22277-500

[illegible]

NT-26 b

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFFEN I NORD-TRØNDELAG

DAGBOKFØRT
04. AUG 56 06831
SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

Byggegrenser langs offentlig veg

ERKLÆRING

Undertegnede Harald Haukvik

Eier av eiendommen Slettivold
 gnr. 78 bnr. 1, fnr. 104 Verran kommune

som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere vilkår å
oppføre bolig og garasje

i minste avstand av henholdsvis
23,5 og 18 m fra midtlinjen av riks veg 720
 hvor byggegrensen går i avstand av 30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29,
 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
7. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

9.) Dispensasjon av 12. juni 1986 går ut.

Follaas den 25. juli 86
340539 Harald Haukvik
 (Personnummer og navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen²⁾.

_____ den _____

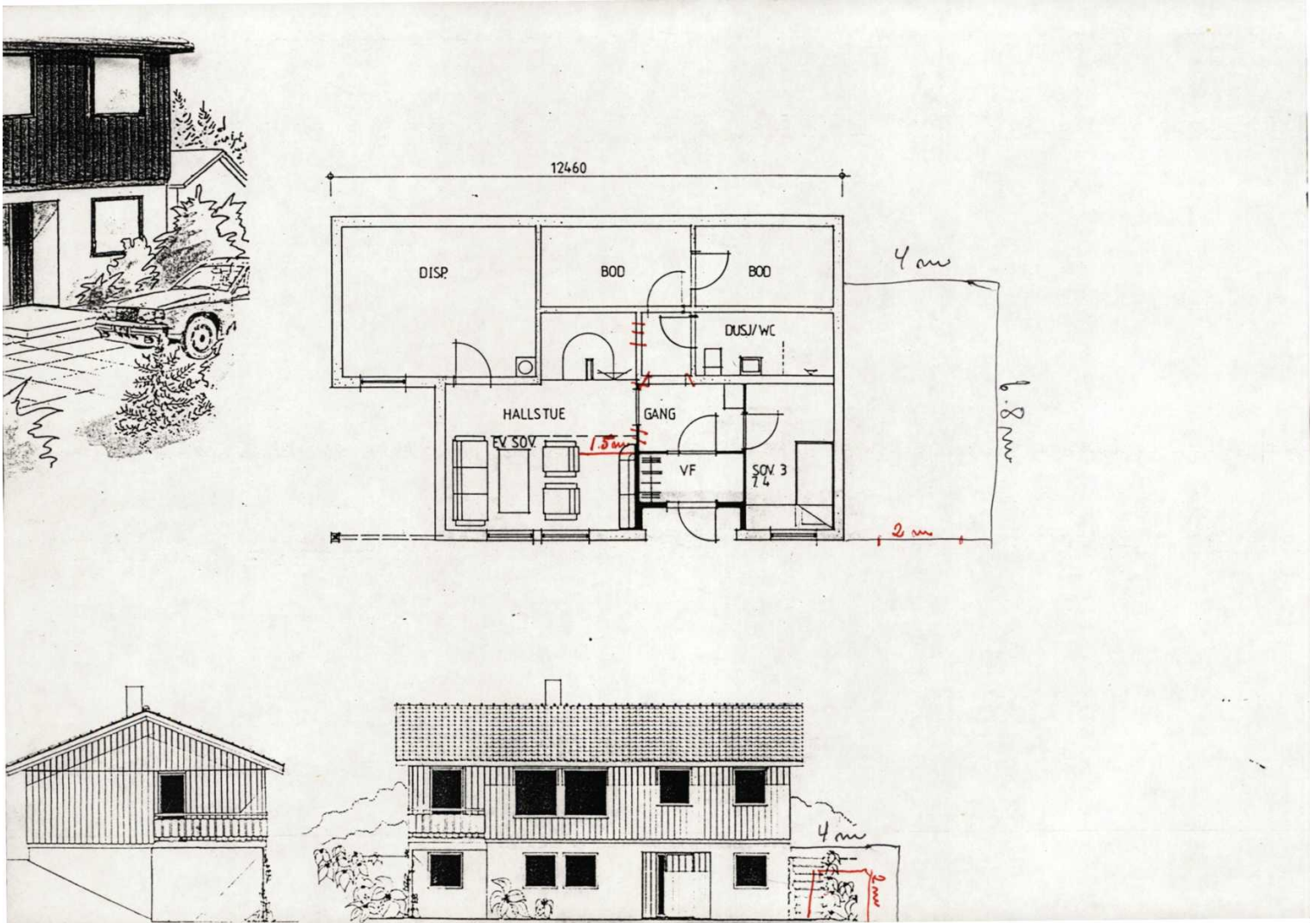
 (Navn)

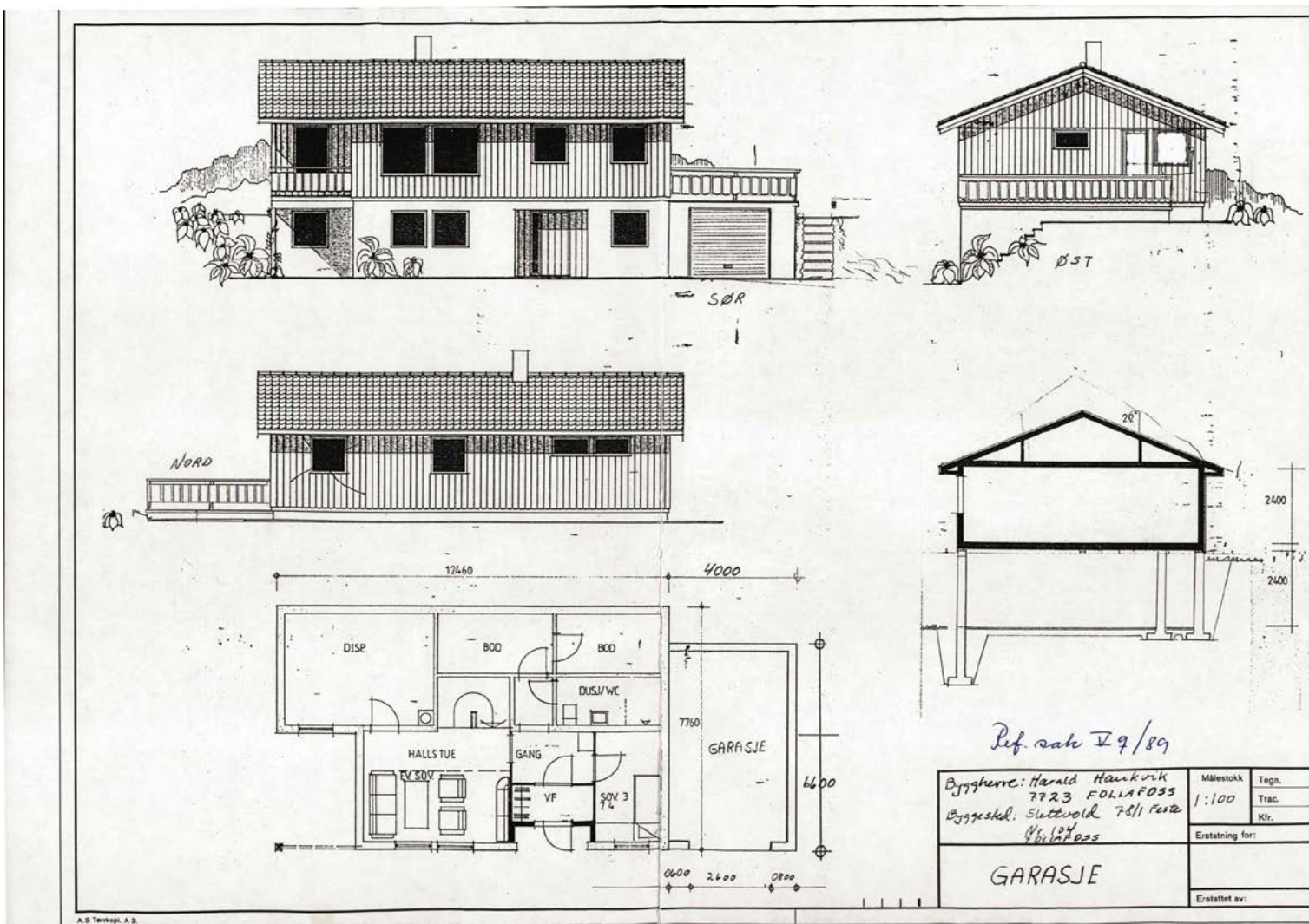
¹⁾ Plass for ytterligere vilkår.
²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.

Rett gjempert bekreftes
STEINKJØR SPAREBANK

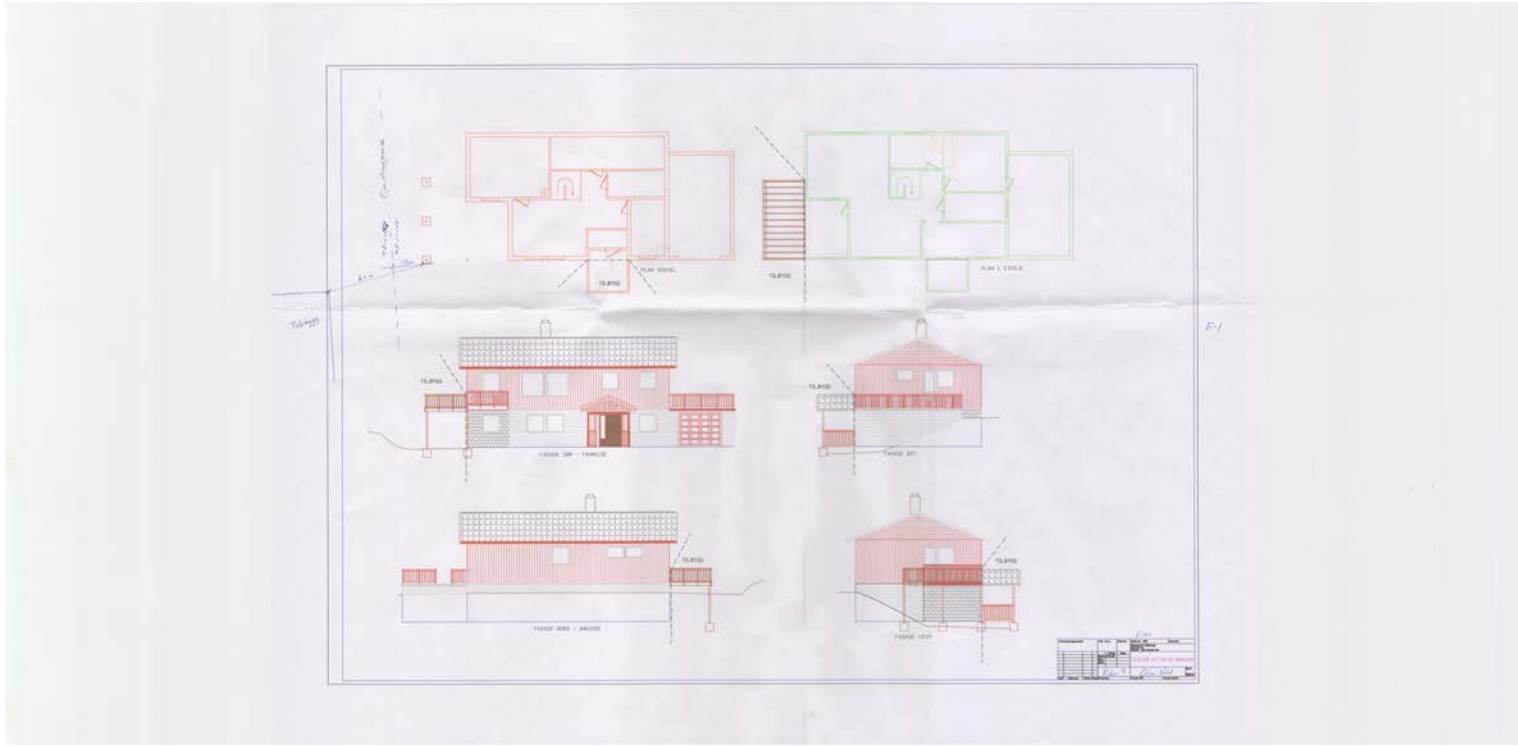
Steinkjær Trykkeri A.s 26315-1000

B. Benum









MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
VERRAN	H.UTV.TEKN.SEKTOR	KOMMUNESTYRESALEN	2. APRIL 1986

Sak nr.

63/86 - bygningsrådet

OPPFØRING AV ENEBOLIG PÅ EIENDOMMEN SLETTVOLD GNR78 BNR 1
FESTENR. 104, FOLLAFOSS.

Byggherre: Harald Haukvik
Ansvarshavende: Harald Haukvik, grunnmur
Ottar Opphaug over grunnmur

Saksdok: Byggemelding dat. 15.08.85
Nabovarsel, kvittert 01.08.85
Søknad om ansvarsrett dat. 15.08.85

Byggemeldingen ble mottatt teknisk etat 24.02.86.

Eiendommen som skal bebygges ligger ved RV 720 50 m øst for
vegkrysset ved Brettevingen.

Bygget er tenkt plassert 25 m fra center RV 720. Garasje-
plassering er ikke vist, men ønskes primært bygd mot øst i
forlengelsen av boligen.

Omtrent diagonalt over eiendommen går kommunal vann- og kloakk-
ledninger. Den omsøkte plassering kommer i konflikt med
ledningstraceen etter de opplysninger som foreligger over
tracéen i dag.

Saksbehandler har vært i kontakt med byggherren angående plass-
eringen. Hvis bygget må flyttes var ønsket fra han at det
plasseres 4 m fra grense i vest og trekkes deretter mot sør til
det går klar for ledninger. Garasjen bygges som frittstående
og plasseres mot grense i vest. Den endelige plassering kan skje
etter at vann- og kloakkledninger er påvist. Avstand til
senter RV 720 vil bli ca. 18 m.

Forslag til vedtak:

Byggetillatelse for enebolig gis under betingelse av at bygget
ikke plasseres i konflikt med offentlige ledninger samt at veg-
myndighetene dispenserer fra byggegrensen for RV 720.

Framtidig garasje plasseres i østre del av eiendommen.

Ansvarsrett gis.

VEDTAK:

Det framlagte forslag vedtas.

Rett utskrift: Verran kommune-
kontor, 4. april 1986

Sign.

JosL

Utskrift sendt til

Harald Haukvik
Ottar Opphaug
Statens Vegvesen

Grete Rødal
Grete Rødal
bem.

VERRAN BYGNINGSRÅD
7720 MALM

HARALD HAUKVIK
7723 FOLLAFOSS

Sak nr.Vq/89

Melding om arbeide etter plan- og bygningsloven § 86 a,
på eiendommen gnr. 78 bnr. 104.

Det vises til melding vedrørende fasadeendring
mottatt den 25.05.89.

Bygningssjefen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.
Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens
og byggeforskriftenes bestemmelser.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Malm, den 30.05.1989

Jostein Landsem
fung.bygn.sjef



VERRAN KOMMUNE
Plan og utvikling



Vår saksbehandler
Hein Åge Aspvik Olsen- tlf. 98 25 34 29

Vår dato
19.05.08

Arkiv
78/1/104

Vår referanse
Melding om oppføring av
terrasse og inngangsparti, Olav
Vold, 78-1-104
Deres referanse

Olav Vold

7796 Follafoss

Gnr/Bnr: 78/1/104
Jnr: 22/08
Ref: F64Be/08
BSnr: 2008043-1

KOPI

**TILLATELSE TIL TILTAK-
OPPFØRING AV TERRASSE OG INNGANGSPARTI, GNR 78 BNR 1, FNR 104 I
VERRAN KOMMUNE**

Administrativt vedtak fattet av:
Plan- og utviklingsleder

Dato
19.05.2008

Hjemmel for behandlingen:

Plan- og bygningsloven § 93
Verran kommunes delegasjonsreglement pkt 7.6

Tiltakshaver: Olav Vold
Adresse: 7796 Follafoss
Ansvarlig søker: Olav Vold
Adresse: 7796 Follafoss

Søknaden:

Olav Vold melder inn tiltaket oppføring av terrasse og nytt inngangsparti på eiendommen 78/1/104. Det er innhentet skriftlig naboerklæring fra Telenor om bygging inntil 1,5 m fra naboeiendommen (78/1/142).

Behandling:

Saken er kommet inn som melding. Meldingen må ha en skriftlig naboerklæring om godkjenning av oppføring av terrasse nærmere enn 4 meter fra naboeiendom. Telenor eier naboeiendom og har en installasjon på denne. De har i brev datert 13.05.08 gitt sitt samtykke til omsøkte tiltak. Det foreligger ingen naboklager til tiltaket. Tiltaket anses derfor som kurant.

VEDTAK:

Det gis tillatelse til tiltaket etter Plan- og bygningslovens § 86a.

Byggesaksgebyr vil bli ettersendt.

Malm, 19. mai 2008

Per Morten Bjørgum
Plan og utviklingsleder

Hein Åge Aspvik Olsen
Bygningsingeniør

Postadresse
7790 MALM
e-post-adresse:
per.morten.bjorgum@verran.kommune.no

Telefon
98 25 34 27
Telefaks
74 15 70 33

Bankkonto
7874.06.72184
Konto for skatt:
7855.05.17247
Bankgiro
4410.06.02927
Organisasjonsnummer
964 981 981



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 778

Bnr: 1

Fnr: 104

Adresse: Follafossvegen 1089

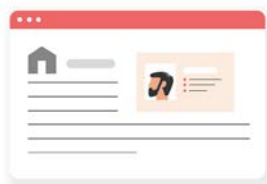
VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 655,84	Basert på siste års forbruk	79 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 273,62	Basert på siste års forbruk	79 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
	SUM eks. mva. Kr.	6 917,46		
	15% mva. Kr.	1 037,62		
	SUM inkl. mva.	7 955,08		
Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.				
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
	SUM eks. mva. Kr.	2 980,00		
	25% mva. Kr.	745,00		
	SUM inkl. mva.	3 725,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 118,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år Kr.		16 798,08		
Vannmålerstand pr 01.01.2025: 554 m3				
Totalt utfakt. forskudd 2025: 46 m3				



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: EVP2093
Matrikkel: 5006-778/1/104/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Olav Edvard Vold



Adresse:
Follafossvegen
1089, 7796
FOLLAFOSS

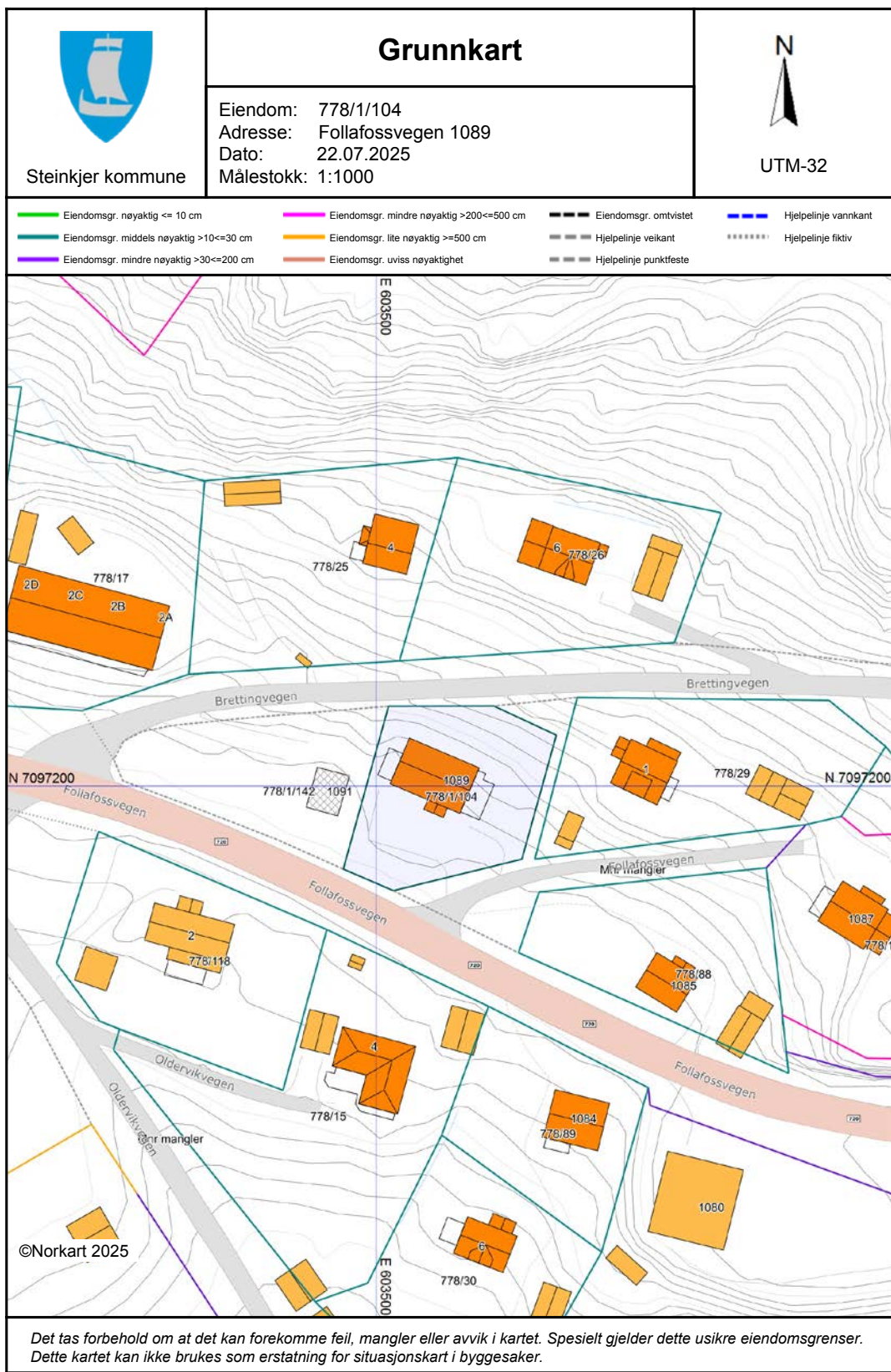
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	RK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-11-07
Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko	RK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-11-07

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.







Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	778	Bruksnr.	1	Festenr.	104	Seksjonsnr.	
Adresse	Follafossvegen 1089, 7796 FOLLAFOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50391724001
Navn	Arealdel kommuneplan, Verran
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1742/Planbeskrivelse_endelig.pdf
Delarealer	Delareal 941 m ² Arealbruk Byggeområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Follafossvegen 1089
7796 FOLLAFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre